

аналіз класифікації публічних екологічних інтересів сприятиме формуванню методологічних засад вивчення й вдосконалення правового регулювання екологічних правовідносин, визначенню їх змісту й сутності, а також перспектив розвитку екологічної політики України.

Кондратенко Ю. В.

*Національний університет «Одеська юридична академія», здобувачка
кафедри аграрного, земельного та екологічного права*

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТУ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Створення ринку землі вимагає впровадження нової системи управління використанням землі – зонування із встановленням чітких, однозначних та юридично закріплених правил, що визначають для власника або орендаря земельної ділянки умови її використання та забезпечують можливість вибору форм використання та забудови цих ділянок із створенням сприятливих умов для розвитку інвестиційної діяльності на землі, розростання підприємницької ініціативи. По-перше, внаслідок зонування відбувається поділ території та встановлюються містобудівні регламенти для кожної територіальної зони – перелік всіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок у межах цих зон. По-друге, це нерозривний зв'язок зонування із плануванням та забудовою територій. Зонування сприяє впорядкуванню процесу створення та експлуатації об'єктів нерухомості як взаємопов'язаного комплексу будівель, споруд і земельної ділянки, на якій вони розташовані. По-третє, зонування земель здійснюється виключно в межах населених пунктів. Ця ознака закріплена нормативно в ч. 1 ст. 180 Земельного кодексу і носить імперативний характер.

Оскільки в межах населеного пункту розташовуються землі житлової та громадської забудови, зонування стосується лише земель цієї категорії. Зонування земель затверджуються відповідним органом місцевого самоврядування і складаються з двох частин: текстової та графічної. Саме у текстовій частині визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Зонування міста в цілому деталізує концепцію генерального плану міста у напрямку раціонального використання міських територій. При цьому визначаються обов'язковий і допустимий види використання землі в кожній зоні. Вимоги і правила, передбачені внаслідок зонування, обов'язкові для всіх власників земельних ділянок, будинків і споруд на території міста, а також для проектних, пошукових, будівельних організацій, всіх видів інженерних та експлуатаційних служб. Зонування як система містобудівних правил передбачає обмеження щодо освоєння території, господарювання на ній, кількості поверхів і розмірів будинків, щільності

забудови земельної ділянки, використання споруд і земельних ділянок для різноманітних цілей.

Функціональне зонування земель має своєю метою встановлення та закріплення функцій території населеного пункту у локальному нормативно-правовому акті. Функціональне зонування встановлює вимоги щодо власниками та орендарями землі права забудови земельної ділянки і можливих видів використання нерухомості. Функціональне зонування території міста можна визначити як базовий юридичний інструмент регулювання відносин щодо використання та впорядкування земель населених пунктів та інших об'єктів нерухомості в умовах ринку, яке діє як механізм реалізації економічного та містобудівного розвитку, раціонального використання земель та їх захисту. В суб'єктивному розумінні зонування земель населених пунктів – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб'єкта на використання земельної ділянки на нерозривно пов'язаними з нею об'єктами. В об'єктивному розумінні функціональне зонування земель можна визначити як процедуру встановлення технічних, екологічних, історико-культурних, санітарних, пожежних та природоохоронних вимог до земельних ділянок та об'єктів, які з ними нерозривно пов'язані.

Завдяки функціональному зонуванню міських територій на підставі містобудівного проектування встановлюється цільове використання земель. Воно має різні ступені конкретизації. На стадії генерального плану виділяється сельбищна, виробнича, рекреаційно-ландшафтна зони, це поліфункціональне зонування, в основу якого покладена переважаюча функція. Детальним планом території конкретизуються питання функціональної організації, і, наприклад, в сельбищній зоні визначаються території громадських центрів різного ієрархічного рівня, житлової забудови, адміністративних споруд, земельних насаджень загального користування, транспортних та інженерних мереж.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року, план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом.

Норми щодо функціонального зонування земель визначають перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання зе-

мельних ділянок у межах окремих зон, тобто: єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, гранично допустима поверховість будинків і споруд та щільність забудови, мінімальні відступи будинків і споруд від червоної лінії, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, природоохоронних).

Вважаємо, що необхідно чіткіше розмежувати предмети регулювання земельного і містобудівного законодавства у сфері використання земель, визначених для містобудівних потреб. Правове регулювання зонування має здійснюватися земельним законодавством. Проте «змішане» регулювання земельним і містобудівним законодавством одночасно, без розмежування конкретних сфер регулювання, що породжує колізії і дублювання правових норм.